



## Außenbereichssatzung

nach § 35 Abs. 6 BauGB

**„Grund“**

**Gemarkung Markersreuth**

Begründung  
i.d.F. vom 21.07.2020



„Grund“

## Inhaltsverzeichnis

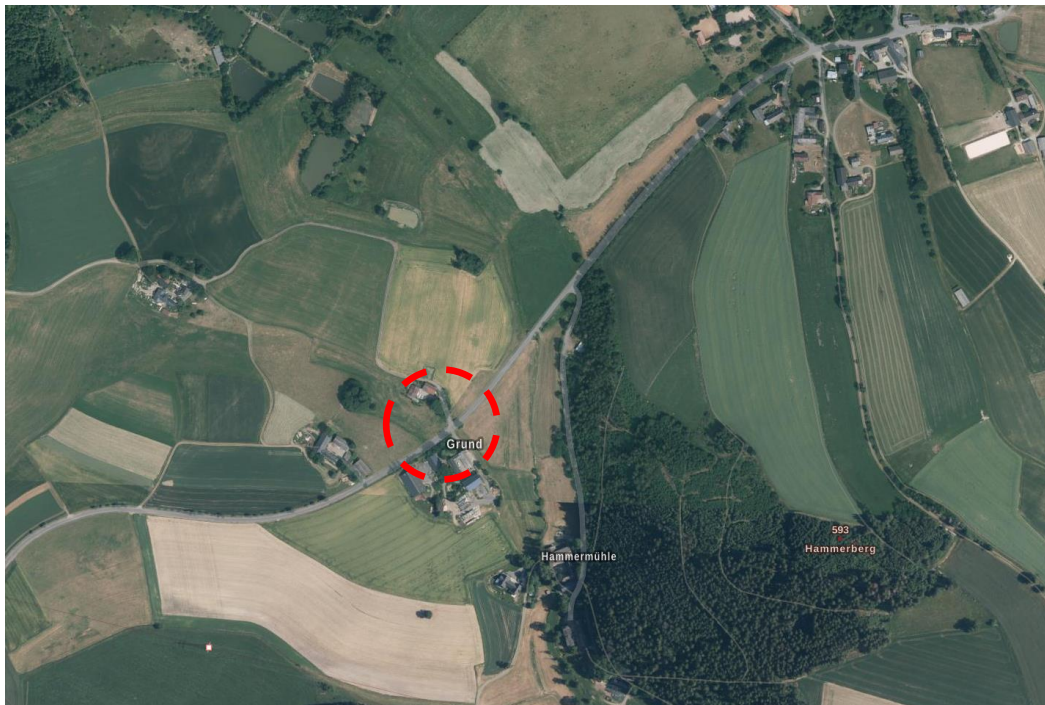
1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	4
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	4
3.2	Topographie / Nutzung.....	4
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse.....	4
4	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Mass der baulichen Nutzung .....	5
4.2.1	Anzahl der Vollgeschosse .....	5
5	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen.....	5
5.1	Bauweise .....	5
6	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	5
6.1	Fassaden und Materialien .....	6
7	Erschliessung.....	6
7.1	Verkehrerschliessung .....	6
7.2	Ver- und Entsorgung .....	6
7.2.1	Wasser- und Energieversorgung .....	6
7.2.2	Abwasserbeseitigung .....	6
7.2.3	Abfallbeseitigung .....	6
8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	7
8.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	7
8.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	7
9	Denkmalschutz.....	7

„Grund“

## 1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Im Münchberger Weiler „Grund, Gemarkung Markersreuth soll der bestehende Gastronomiebetrieb mit Ferienhaus um ein Haus mit voraussichtlich 10 weiteren Ferienwohnungen erweitert werden. Die Bauherren wohnen gegenüber im Bauernhof Grund 3 und führen zusammen mit den Eltern des Bauherrn den Bauernhof und die Gastronomie.

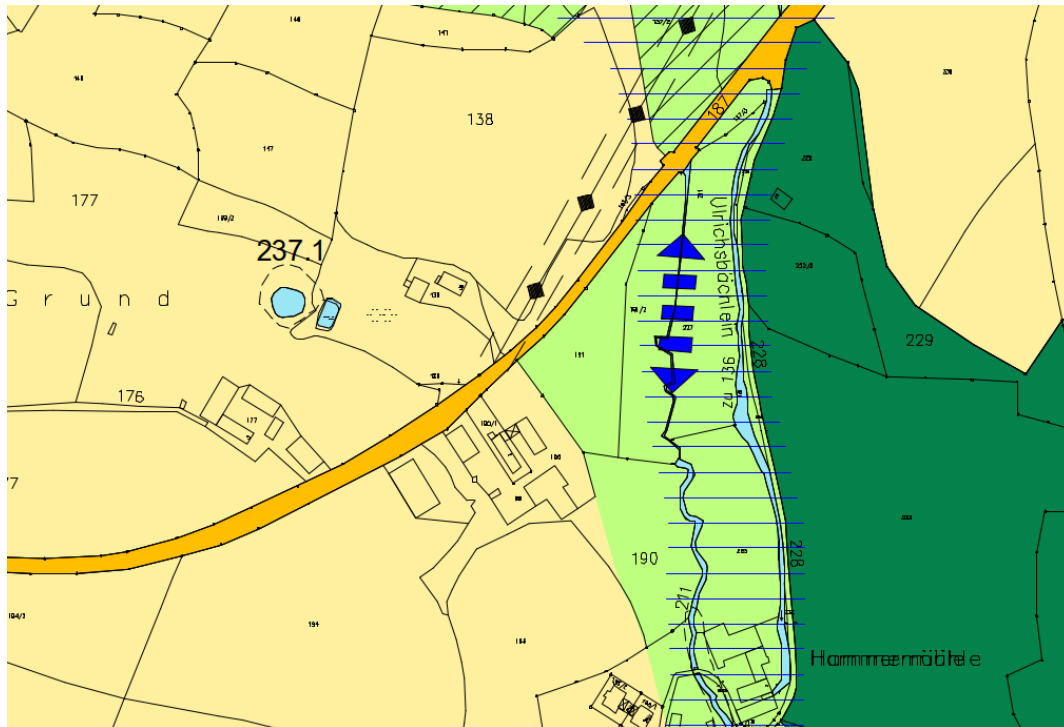
Da das Vorhaben die Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 nicht erfüllt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau- und Betrieb der Ferienwohnungen durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB geschaffen werden



Lage des Vorhabens, Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg, Quelle: Stadt Münchberg

Im Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen.

Die Gemeinde kann auf Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Im vorliegenden Fall soll das Angebot der vorhandenen Gastronomie um ein Gebäude mit ca. 10 Ferienwohnungen ergänzt werden. Die Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, da die einerseits die Grenzen der baulichen Entwicklung in diesem Bereich durch diese Satzung geregelt werden und das neu entstehende Gebäude angesichts der umliegenden Hofstellen nur von geringem



## „Grund“

städtebaulichem Gewicht ist. Das Vorhaben ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Satzung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB).

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES**

#### **3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Grund, beiderseits der Straße nach Markersreuth. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teilflächen der Flurstücke 138, 187; und 190 der Gemarkung Markersreuth. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,425 ha.

#### **3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG**

Das Gelände steigt von der Straße von ca. 532 m ü.N.N. auf etwa 537 m ü.N.N im Norden an. Das Areal ist derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf der Flurnummer 190 besteht ein Wohn- und Betriebsgebäude mit Garage.

Westlich und südlich liegen landwirtschaftliche Betriebe, von denen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Emissionen ausgehen können. Diese sind angesichts der Lage im Dorfgebiet jedoch zu tolerieren.

#### **3.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE**

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund auf den Nachbargrundstücken hat sich bisher jedoch als unproblematisch erwiesen.

### **4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Innerhalb der im Planblatt abgegrenzten Fläche kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie kleineren Handwerks und Gewerbebetrieben nicht entgegeng gehalten werden, dass sie die



## „Grund“

Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen oder dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft und Wald widersprechen.

Gemäß der prägenden Bebauung im Umfeld des Vorhabens entspricht die Nutzung im Geltungsbereich einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO. hierdurch wird insbesondere Rücksicht auf die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe genommen. Mögliche landwirtschaftliche Emissionen sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung hinzunehmen.

### 4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Da die Flurstücke nur teilweise im Geltungsbereich der Satzung liegen, ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die eine anteilige Überbaubarkeit festlegen würde, nicht zielführend. Daher wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, um den gewünschten offenen, ländlichen Charakter der Bebauung zu sichern. Die max. zulässige Grundfläche je Gebäude beträgt 500 m<sup>2</sup>, insgesamt jedoch max. 1.000 m<sup>2</sup>. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind auf die Grundfläche nicht anzurechnen.

#### 4.2.1 Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Wohnräume im darüber liegenden Dachgeschoss sind zulässig, soweit durch die Nutzung kein Vollgeschoß entsteht.

## 5 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### 5.1 BAUWEISE

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

## 6 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegt sich im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen des Bauherrn und der regionalen Bautradition. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

Die Dächer sind daher als Satteldächer mit ortsüblicher Neigung mit roter, brauner oder grauer Eindeckung aus Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Für untergeordnete Anbauten und Nebenanlagen sind abweichende Formen und Eindeckungen zulässig.

Solaranlagen sind parallel zur Dachhaut auszuführen.



## „Grund“

### 6.1 FASSADEN UND MATERIALIEN

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Fassadenverkleidungen aus Wellblech sowie Vollstamm-Holzblockhäuser unzulässig. Grelle, gegenüber der Umgebung hervorstechende, Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

## 7 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt im Wesentlichen von der Gemeindeverbindungsstraße nach Markersreuth aus.

### 7.2 VER- UND ENTSORGUNG

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Bestandsanlagen und -Leitungen verschiedener Versorgungsträger (Telekom, Bayernwerk, etc.). Im Zuge der Erschließungsarbeiten haben sich die ausführenden Firmen rechtzeitig in die genaue Lage der Bestandsanlagen einweisen zu lassen. Es ist beabsichtigt, die bestehende Freileitung im Bereich des Vorhabens erdzuverkabeln.

#### 7.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im weiteren Verfahren zu klären.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

#### 7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Kanal der Gemeinde Konradsreuth zugeführt. Die Dachwässer sind an Zisternen anzuschließen. Für die Zisternen ist ein Notüberlauf zum Vorfluter vorzusehen. Im Bereich der privaten Stellplätze soll das flächig über Drainfugen versickert werden.

#### 7.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.



„Grund“

## 8 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Zur Bewältigung des Eingriffs werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

### 8.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Die Satzung trifft verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen, um eine übermäßige Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zu verhindern.

Neben der flächenmäßigen Begrenzung der überbaubaren Fläche und der räumlichen Begrenzung durch das Baufenster wird der Baumbestand entlang der Zufahrt zum Erhalt festgesetzt.

### 8.2 AUSGLEICHSMASßNAHMEN

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von drei Vogelbeer-Bäumen (*Sorbus aucuparia*) festgelegt. Die Standorte sind im Planblatt festgelegt. Für sämtliche Pflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Größe: mind. Hochstamm 2xv., m. DB., STU 10-12)

## 9 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

aufgestellt:  
Kalchreuth, den 21.07.2020  
Eckhard Bökenbrink  
Stadtplaner SRL/ByAK